(2011) 15 JUUM 135-148

Pengambilan Tanah bagi Pembangunan Ekonomi: Isu dan Penyelesaian

(Land Acquisition for Economic Development: Issues and Solutions)

Noor 'Ashikin Binti Hamid
Noraida Binti Harun
Nazli Bin Ismail @ Nawang

ABSTRAK

Perubahan dan kepesatan ekonomi telah menimbulkan banyak peluang-peluang perniagaan yang baru. Kesan dari kepesatan tersebut, banyak tanah-tanah milik individu diambil bagi tujuan pembangunan ekonomi seperti mendirikan kompleks perniagaan, stadium, stesyen janakuasa dan juga lebuhraya. Akta Pengambilan Tanah 1960 adalah merupakan satu set undang-undang yang digubal khas untuk mengambil balik tanah milik individu bagi pembangunan ekonomi Malaysia. Namun begitu peruntukan Akta yang longgar menimbulkan rasa tidak puas hati di kalangan rakyat di mana ianya dikatakan hanya memberi manfaat kepada segelintir pihak sahaja dan bukannya untuk menjaga kepentingan rakyat secara keseluruhannya. Isu kelemahan sistem pentadbiran, isu pampasan, isu tanah tidak digunakan atau ditarik balik, isu pengambilan tanah adat serta rezab Melayu, dan isu penukaran hak milik secara frod adalah antara punca ketidakpuasan hati rakyat. Artikel ini dibuat bagi menganalisa isu-isu tersebut dan seterusnya mencadangkan jalan penyelesaian yang difikirkan sesuai bagi menjamin kepentingan semua pihak yang terlibat.

Kata kunci: pengambilan tanah, pembangunan ekonomi, Akta Pengambilan Tanah 1960

ABSTRACT

Rapid growth and enormous changes to the economy have created a vast array of novel business opportunities. This phenomenon has resulted in the acquisition of a huge number of private lands for various economic development purposes including the construction of shopping complexes, stadiums, power stations and highways. The Land Acquisition Act 1960 is a piece of legislation that has specifically been enacted to acquire private lands from individuals for the development of Malaysian economy. Nonetheless, ambiguity to the Act is a source of discontent to the people as it is alleged that the Act merely safeguards the benefits of certain groups and not the interests of the public at large. Various issues relating to the land administration system, compensation, unused lands, acquisition of customary and Malay reserved lands and fraudulent change of ownership to the land titles are central to the people grievances. In relation thereof, this study intends to analyse these aforementioned issues and where possible, to propose appropriate recommendations that are likely to uphold the interests of all related parties.

Keywords: land acquisition, economic development, Land Acquisition Act 1960

PENGENALAN

Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan menjamin hak pemilikan harta di mana pelucutan harta hanya boleh dilakukan mengikut undang-undang dan dengan membayar pampasan yang mencukupi. Bagi tujuan itu Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) telah diluluskan dan diguna pakai. Tujuan utama APT adalah untuk memproses pengambilan balik tanah dan membayar pampasan yang mencukupi. Akta ini telah melalui beberapa proses pindaan sejak mula ia berkuatkuasa. Dalam konteks pembangunan ekonomi, seksyen 3 APT menyatakan bahawa tanah boleh diambil oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) jika ia dikehendaki: (a) untuk sesuatu kemudahan awam; (b) oleh mana-mana orang atau badan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat PBN adalah berfaedah untuk pembangunan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian daripadanya atau kepada orang ramai amnya atau mana-mana kelas orang ramai; atau (c) untuk tujuan perlombongan atau kediaman, pertanian, perdagangan, industri atau tujuan rekreasi ataupun kombinasi daripada tujuan-tujuan tersebut.

Asalnya seksyen 3(b) APT menyatakan bahawa tanah boleh diambil oleh PBN jika dikehendaki oleh mana-mana orang atau perbadanan yang menjalankan kerja yang pada pendapat PBN untuk kemudahan awam. Biasanya kemudahan awam merujuk kepada projek untuk memelihara kepentingan am masyarakat, seperti sekolah, hospital, masjid, jalanraya dan sebagainya. Bagaimanapun dengan kepesatan pembangunan ekonomi

dan bertambahnya agensi kerajaaan yang diswastakan, maka definisi kemudahan awam dalam seksyen ini boleh menghalang pembangunan negara. Ini kerana tidak semua sekolah, hospital atau jalanraya boleh ditakrifkan sebagai kemudahan awam sekiranya ia dimajukan oleh pihak swasta. Oleh itu pindaan APT adalah perlu untuk membangunkan mana-mana tanah hak milik, khususnya di kawasan bandar supaya ia memanfaatkan bukan saja tuan tanah, tetapi juga ekonomi negara keseluruhannya. Dalam ertikata lain, Kerajaan boleh mengambil tanah individu untuk dimajukan sebagai pusat komersial dan perniagaan. Fakta ini diperakui oleh mahkamah dalam kes *Menteri Besar Negeri Sembilan (Pemerbadanan) v Pentadbir Tanah Daerah Seremban & Anor*[1] di mana Mahkamah Rayuan mengatakan bahawa:

> Adalah jelas bahawa PBN boleh mengambil tanah bagi dirinya sendiri untuk tujuan-tujuan yang dinyatakan di bawah seksyen 3(a) dan (c) dan boleh mengambil tanah bagi pihak yang lain di bawah seksyen 3(b). Sebelum pindaan dibuat dalam tahun 1991, PBN hanya boleh mengambil tanah untuk seseorang atau sesebuah perbadanan yang menjalankan suatu kerja yang dalam pendapat mereka adalah untuk kemudahan awam di bawah seksyen 3 (b). Walau bagaimanapun, dari 13 September 1991, PBN boleh mengambil tanah untuk seseorang atau sesebuah perbadanan bagi apa-apa tujuan yang dalam pendapat mereka adalah bermanfaat terhadap pembangunan ekonomi Malaysia atau apa-apa bahagian daripadanya atau kepada orang awam secara am, ataupun apa-apa kelas orang awam.[2]

PRINSIP-PRINSIP PENGAMBILAN TANAH BAGI TUJUAN PEMBANGUNAN EKONOMI

Tanah yang boleh diambil di bawah peruntukan undang-undang adalah tanah milik individu, tanah yang diduduki mengikut adat/tanah rezab dan tanah yang diduduki dengan harapan mendapat hak milik. Mengikut seksyen 3(2) APT, sebarang permohonan pengambilan tanah bagi tujuan di bawah subskesyen (1)(b) atau (c) hendaklah melalui permohonan bertulis kepada Pentadbir Tanah yang disertai dengan dokumen-dokumen berikut: (a) kertas cadangan projek; (b) pelan susun atur dan pelan pengambilan tanah; (c) laporan awal penilai Kerajaan dan; (d) fee dan deposit. Pentadbir Tanah kemudiannya dikehendaki menghantar permohonan berserta dokumen tersebut kepada Unit Perancang Ekonomi (memperuntukkan bahawa UPE atau Jawatankuasa Khas bagi Wilayah Persekutuan akan meneliti permohonan UPE) atau Jawatankuasa Khas bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Seksyen 3A berasaskan kepada aspek-aspek berikut: (a) kepentingan awam; (b) keupayaan dan kemampuan pemohon untuk melaksanakan projek; (c) kebolehlaksanaan projek; dan (d) kebenaran pembangunan telah diberikan kepada pemunya berdaftar.

Dalam keadaan di mana kebenaran pembangunan telah diberikan terhadap sesuatu tanah dan pengambilan tersebut adalah untuk kegunaan awam,[3] UPE hendaklah menentukan sama ada pemunya berdaftar patut terlibat sama dalam projek yang dicadangkan. Jika UPE berpuas hati bahawa adalah wajar bagi pemunya berdaftar untuk menyertai projek tersebut, maka UPE hendaklah memberi arahan kepada pemohon untuk berbincang dengan pemunya berdaftar dalam tempoh yang ditetapkan dan mengikut terma serta syarat-syarat yang difikirkan patut, bentuk kerjasama dan penyusunan komersil projek tersebut. Seterusnya jika perundingan berjaya, pemohon dikehendaki menghantar laporan perundingan kepada UPE dan jika ianya gagal UPE boleh meneliti permohonan tersebut dan memberikan sebarang syor yang difikirkan patut.[4]

UPE setelah menimbangkan setiap permohonan, hendaklah menghantar permohonan itu dengan dokumen yang disertakan bersama laporan rundingan, jika ada, bersama dengan syornya kepada Jawatankuasa Negeri atau Jawatankuasa Persekutuan Kuala Lumpur. Selepas menerima permohonan yang dihantar oleh UPE, Jawatankuasa tersebut hendaklah, menilai kesesuaian permohonan dan memindahkan permohonan tersebut kepada PBN berserta dengan syor-syor yang difikirkan patut.[5]

Mengikut seksyen 3E APT, PBN mempunyai kuasa untuk melulus atau menolak permohonan tersebut. Walaubagaimanapun, sebarang permohonan pengambilan tanah yang melebihi tujuan keranannya tanah itu dicadangkan diambil, tidak akan diluluskan dan keputusan itu dimaklumkan kepada Pentadbir Tanah. Apabila permohonan telah diluluskan oleh PBN, maka Pentadbir Tanah memaklumkan keputusan tersebut kepada permohon. Pemohon hendaklah mengesahkan penerimaan terma-terma dan syarat-syarat yang dikenakan oleh PBN dalam masa 30 hari selepas notis pemberitahuan diterima, jika tidak pemohon dikira telah menarik balik permohonannya. Setiap pengambilan hendaklah mengikut prosedur yang ditetapkan dan setiap permohonan diteliti untuk memastikan bahawa pengambilan tersebut adalah untuk kepentingan awam.

Seksyen 68A APT pula memperuntukkan bahawa pengambilan tanah bagi maksud berfeadah kepada pembangunan ekonomi itu tidak boleh disoal di mahkamah. Ianya bertujuan bagi mengelakkan sebarang pengambilan tanah menjadi tidak sah atas apa-apa pelupusan atau penggunaan yang kemudiannya atau apa saja urus niaga mengenai tanah itu. Walau bagaimanapun undang-undang dalam pengambilan balik tanah individu mengutamakan kepentingan awam lebih dari kepentingan individu. Ini ditegaskan oleh Hakim Hashim Yeop Sani dalam kes *S.Kulasingam & SL v Pesuruhjaya Tanah Wilayah Persekutuan dan beberapa orang lain lagi,*[6] bahawa: " ... Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan pada keseluruhannya mengekalkan kesucian harta persendirian

tetapi fasal (2) Perkara 13 membenarkan satu laluan kepada hak am itu. Suatu justifikasi untuk laluan dan rasional dalam fasal (2) boleh didapati dalam doktrin *salus populi supreme les* (kepentingan awam hendaklah diutamakan), dan bahawa kepentingan persendirian dalam beberapa keadaan diketepikan kerana kepentingan awam yang lebih utama, apabila Negara memikirkan ia patut dilakukan sedemikian."[7]

PROSEDUR PENGAMBILAN TANAH MENGIKUT UNDANG-UNDANG

APT menyatakan dengan jelas prosedur pengambilan tanah secara paksa dan prinsip-prinsip yang dipakai untuk memberi pampasan yang memadai seperti yang dijamin oleh Perlembagaan Persekutuan. Dalam kes *Oriental Rubber and Oil Palm Sdn Bhd v Pemungut Hasil Tanah Kuantan*[8] Hakim George menyatakan bahawa: "Akta Pengambilan Tanah perlulah dibaca bersama Perkara 13 Perlembagaan. Dengan jelas Akta Pengambilan Tanah, melalui peruntukan khas di dalamnya, hendaklah membawa kesan akhirnya, antara lain, bahawa orang yang dilucutkan haknya hendaklah diberi pampasan yang mencukupi."[9] Oleh kerana APT itu sendiri adalah merupakan undang-undang prosedural, maka proses asas pengambilan dapat dibahagikan kepada tiga peringkat iaitu: pra pengambilan; pengambilan dan pasca pengambilan.

Peringkat pertama iaitu pra pengambilan di mana mengikut peringkat ini terdapat beberapa prosedur yang perlu diambil oleh pemohon iaitu permohonan, pemeriksaan dan pengwartaan tanah yang hendak diambil balik. Permohonan boleh terus dibuat kepada PBN dan Pejabat Tanah dimana tanah yang hendak diambil balik terletak. Dalam keadaan-keadaan tertentu dimana sesuatu tanah itu perlu diperiksa atau disiasat terlebih dahulu sebelum dipastikan kesesuaiannya bagi sesuatu projek dan juga untuk mengelakkan perlakuan tidak jujur oleh pihak yang berkepentingan untuk menuntut bayaran pampasan yang berlebihan, maka tindakan pengwartaan di bawah seksyen 4 APT adalah sesuai sekali. Apabila kelulusan di bawah seksyen 4 APT ini telah diperolehi daripada PBN, pemberitahuan dalam Borang A hendaklah disiarkan dalam Warta Kerajaan Negeri. Di samping itu Pentadbir Tanah hendaklah juga menyiarkan kepada pihak awam mengenai notis dalam Borang A itu dengan cara menampal di tempat tempat tertentu. Jika didapati adalah perlu siasatan tanah yang lebih terperinci dilakukan, Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) boleh mengeluarkan surat kebenaran didalam Borang B, membenarkan mana-mana orang atau pegawai untuk memasuki tanah tersebut bagi membuat kajian kesesuaian tanah. Jika sesuatu tanah telah dipastikan untuk diambil bagi sesuatu projek dan pemeriksaannya tidak diperlukan ataupun sudah diwartakan di bawah seksyen 4 APT, maka tindakan seterusnya ialah mengisytiharkan dibawah pengambilan di bawah seksyen 8 APT. Dalam hal ini Pentadbir Tanah akan menyediakan kertas kerja untuk dimajukan kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan diiringi dengan Borang C dan D yang mengandungi senarai lot lot tanah, nama pemunya berdaftar, keluasan yang diambil dan juga pelan pengambilan. Setelah mendapat kelulusan PBN, pengisytiharan di bawah seksyen 8 APT hendaklah disiarkan dalam Warta Kerajaan Negeri dengan menggunakan Borang D. Sebaik sahaja diisytiharkan dalam warta kerajaan, sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 9 APT, Pentadbir Tanah hendaklah menandakan atau menyebabkan ditanda kawasan yang terlibat dengan pengambilan diatas tanah itu melainkan jika ini telah dilakukan dengan memuaskan hati Pentadbir Tanah. Sehubungan dengan itu, Pentadbir Tanah dikehendaki membuat nota atau menyebabkan dibuat nota tentang pengambilan di atas dokumen hak milik yang berkaitan.

Seterusnya peringkat kedua iaitu pengambilan di mana di bawah seksyen 10 APT, Pentadbir Tanah akan mengeluarkan Notis Awam dalam Borang E yang menetapkan tarikh siasatan, tempat dan masa bagi mendengar segala tuntutan pampasan keatas tanah yang terlibat. Pentadbir Tanah boleh menunda siasatannya atau menangguhkan perbicaraannya dari semasa ke semasa. Sebab-sebab penundaan atau penangguhan itu hendaklah direkodkan. Pentadbir Tanah diberikuasa untuk mendapatkan laporan bertulis mengenai nilaian tanah dan juga untuk memanggil dan memeriksa saksi-saksi, mentadbir sumpah atau pengakuan dan memaksa supaya dokumen-dokumen (termasuk dokumen hak milik keluaran dan dokumen-dokumen lain yang membuktikan hak milik) dikemukakan dan diserahkan kepadanya.[10] Setelah selesai membuat siasatan di bawah seksyen 12 APT, Pentadbir Tanah hendaklah menyediakan award bertulis dalam Borang G bagi tanah yang terlibat dan menyatakan jumlah pampasan yang perlu dibayar bagi setiap orang yang terlibat mengikut kepentingan masing-masing. Setiap award ini hendaklah difailkan dan merupakan bukti muktamad yang mengikat keputusan Pentadbir Tanah. Setelah membuat award bertulis, Pentadbir Tanah hendaklah membuat tawaran pampasan dengan cara menyerah atau menyebabkan diserah notis dalam bentuk Borang H kepada tiap-tiap orang yang berkepentingan. Pemilikan tanah secara rasmi dibuat di bawah seksyen 22 APT dengan cara mengeluarkan notis Borang K dengan menyampaikannya kepada penduduk tanah itu, jika ianya tidak dijumpai hendaklah mengeposkan notis tersebut. Salinan notis ini hendaklah juga disampaikan kepada pemunya berdaftar, orang-orang yang berkepentingan dan agensi pemohon. Juga salinan dihantar kepada pihak berkuasa pendaftaran untuk diendoskan di dalam hak milik tanah yang terlibat. Apabila Borang K didaftarkan dengan sempurnanya di dalam hak milik maka tanah yang terjadual yang terlibat dengan pengambilan dengan sendirinya menjadi tanah kerajaan. Penarikan balik pengambilan hanya boleh dibuat sebelum Borang K didaftarkan di dalam hak milik. Penarikan balik

pengambilan boleh dibuat di bawah seksyen 35 APT dan hendaklah diisytiharkan didalam Warta Kerajaan. Akibat daripada penarikan pengambilan tanah, Pentadbir Tanah akan menentukan amaun pampasan, jika ada, yang perlu dibayar disebabkan apa-apa kerosakan pada tanah itu.

Akhirnya peringkat pasca pengambilan di mana sekiranya pengambilan balik tanah melibatkan sebahagian daripada lot tanah, Pentadbir Tanah hendaklah mengemukakan permohonan ukur kepada Jabatan Ukur supaya baki lot tanah itu diukur semula. Pindaan cukai tanah ke atas baki lot perlu dibuat berdasarkan anggaran keluasan tanah yang tidak diambil dan dibayar pada tahun kalendar yang berikutnya. Selepas baki lot diukur oleh Pejabat Ukur, bagi tanah yang dipegang dibawah hak milik kekal, Pejabat Ukur akan mengeluarkan hak milik sambungan yang berkaitan dan diserahkan kepada Pentadbir Tanah/Pendaftar (mana yang berkenaan) untuk dilengkapkan dan didaftarkan. Bagi baki lot yang dipegang dibawah hak milik sementara, Pentadbir Tanah dikehendaki membuat pindaan keatas sempadan lot yang baru pada hak milik berkaitan. Semasa menjalankan siasatan, adakalanya Pentadbir Tanah menemui jalan buntu untuk menentukan kesahihan sesuatu hak milik, suratcara yang dibawa atau pun orang yang layak menerima pampasan. Dalam keadaan begini, Pentadbir Tanah dibolehkan membuat rujukan ke Mahkamah dengan menggunakan Borang M sebagaimana dinyatakan dibawah seksyen 36 APT. Pentadbir Tanah hendaklah berusaha untuk mendapatkan perintah mahkamah sebelum tamat tempoh pengwartaan seksyen 8 APT, iaitu dua tahun bagi membolehkannya membuat tawaran pampasan. Tuan punya tanah tidak boleh mempertikaikan tindakan Kerajaan mengambil tanah tersebut namun mengikut seksyen 37 APT, mana-mana orang yang berkepentingan ke atas tanah boleh membuat bantahan ke Mahkamah terhadap: (a) ukuran tanah; (b) jumlah pampasan; (c) siapa yang layak menerima; dan (d) pembahagian pampasan.

ISU-ISU DALAM PENGAMBILAN TANAH

Antara isu-isu yang menimbulkan rasa tidak puas hati rakyat adalah seperti berikut:

Pertama: Kelemahan sistem pentadbiran tanah.[11] Ianya berlaku apabila (i) Maklumat tanah yang tidak dapat dikesan/alamat pemunya berdaftar tidak ada pada dokumen hak milik daftar dan rekod hasil terdapat butir dan maklumat tanah yang terlibat dengan sesuatu pengambilan tidak dapat dikesan kerana dokumen hak milik daftar telah rosak, hancur atau dengan satu-satu sebab ianya tidak dapat dibaca. Implikasinya penwartaan tanah sedemikian hanya berasaskan nombor lot tanah sahaja dan wang pampasan terpaksa didepositkan ke mahkamah yang menimbulkan kesukaran kepada pemunya berdaftar tanah menuntut pampasan. Begitu juga disebabkan alamat-alamat pemunya berdaftar tanah tidak dapat dikesan atau tidak lengkap malah ada yang langsung tidak dapat dikesan menyebabkan notis tidak dapat diserahkan kepada mereka. (ii) *Charting* pada *litho syit* tidak lengkap atau tidak dikemaskini.[12] Pada masa penwartaan di bawah seksyen 4 APT (Borang A) atau seksyen 8 APT (Borang D), status tanah dinyatakan sebagai tanah Kerajaan tetapi kemudiannya sama ada disedari atau tidak Hak milik Sementara didaftarkan. Implikasinya tanah ini terpaksa diambil dan kerajaan terpaksa mengeluarkan wang bagi menjelaskan bayaran pampasan sedangkan tanah itu boleh diambil secara percuma. (iii) Cukai tanah tidak dipungut atau cukai tanah tidak dipinda.

Sehingga proses pengambilan sesuatu tanah itu selesai, pemunya berdaftar tanah masih mempunyai tanggungjawab untuk menjelaskan cukai tanahnya. Disebabkan oleh faktor diatas juga, terdapat kekeliruan di antara pemunya berdaftar tanah dan juga Pentadbir Tanah, maka cukai tidak dapat dikutip. Implikasinyanya pihak Kerajaan Negeri mengalami kerugian. Bagi pengambilan yang melibatkan sebahagian daripada tanah, cukai tanah berasaskan kawasan baki telah tidak dibuat atau mengambil masa lama untuk dibuat. Ini boleh menimbulkan beberapa masalah sampingan seperti hendak mengenakan denda lewat, mempastikan jumlah tunggakan serta jumlah cukai yang terlebih bayar dan sebagainya. Bagi pengambilan sebahagian daripada tanah, cukai yang tidak dipinda dan hak milik sambungan yang lambat didaftarkan boleh menimbulkan isu sosial. (iv) Kelewatan menyediakan PU dan pendaftaran hak milik sambungan.[13] Permohonan Ukur (P.U) bagi kawasan yang tidak diambil tidak disediakan atau lambat disediakan. Akibatnya, hak milik sambungan tidak dapat didaftar dan dikeluarkan segera. Ini menyulitkan pihak pemunya berdaftar tanah untuk membuat apa-apa urusan terhadap tanah baki. (v) Pemohon memasuki tanah sebelum diwartakan di bawah seksyen 4 APT.[14] Hanya Pentadbir Tanah, Jurukur Kerajaan, Pegawai Petempatan dan mana-mana orang yang diberi kebenaran bertulis di bawah seksyen 5 APT 1960 1960 sahaja yang boleh memasuki mana-mana tanah bagi maksud APT sebelum tindakan pewartaan diambil di bawah seksyen 4 APT. Apa yang sering berlaku ialah pihak pemohon telah mengarahkan Jurukur berlesen memasuki kawasan tanah bagi menjalankan kerja-kerja ukur dan sebagainya.Tidak ramai yang sedar bahawa tindakan memasuki tanah tanpa kebenaran dianggap menceroboh. (vi) Keluputan Borang D. Borang D yang diwartakan di bawah seksyen 8 APT itu akan luput tempohnya selepas dua tahun daripada tarikh pewartaannya. Terdapat kes-kes di mana siasatan pengambilan dibuat di saat-saat akhir dan terus dibuat perintah atau dipinda perintah.[15] (vii) Borang K tidak diendorskan pada Dokumen Hak milik Daftar.[16] Borang K perlu diendorskan di bawah seksyen 23 APT. Jika tidak, tanah itu secara sah masih dipunyai oleh pemunya berdaftar tanah. Ini banyak berlaku dan ada kes-kes di

mana bangunan telah lama didirikan atau jalan telah lama siap dan digunakan, sedangkan tanah itu masih kepunyaan pemunya berdaftar tanah. Ini juga merupakan satu isu undang-undang yang boleh menimbulkan banyak komplikasi.

Kedua: Kelemahan pengambilan pada pandangan pemilik tanah.[17] Jika tanah dimiliki secara bersama, isu pembahagian pampasan kerapkali dibangkitkan dan pihak Pentadbir Tanah sering dipersalahkan kerana tidak adil dalam pemberian pampasan. Ketidakpuasanhati juga timbul akibat bayaran pampasan yang tidak mencukupi. Sebahagian besar kes-kes pengambilan yang dibawa ke mahkamah adalah atas alasan pampasan yang tidak mencukupi. Hak pemilikan hartanah telah dijamin oleh Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan di mana tiada seorang boleh dilucutkan hak ke atas hartanya melainkan dengan bayaran pampasan yang secukupnya. Ini bermakna apabila kerajaan mengambil balik tanah, pampasan akan dibayar mengikut harga pasaran dan pemiliknya tidak akan mengalami kerugian dari segi ekonomi. Akta menyatakan bahawa Pemungut Hasil hendaklah secepat mungkin menilai amaun pampasan yang, pada pendapatnya sesuai dengan prinsip-prinsip yang dihuraikan dalam Jadual Pertama. 'Pampasan yang mencukupi' ditakrifkan oleh Hakim Hashim Yeop Sani dalam kes *Lembaga Amanah Sekolah Bina Semangat Malaysia v Pemungut Hasil Tanah, Dinding*,[18] sebagai suatu perkara yang akan ditentukan oleh mahkamah dan Perkara 13(2) Perlembagaan Persekutuan membolehkan sesuatu undang-undang membuat peruntukan pengambilan tanah atau penggunaan tanah persendirian secara paksa dan membuat peruntukan tentang kaedah penilaian untuk sesuatu asas taksiran.[19] Dalam kes *Foh Chong & Sons Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah, Johor Baru Dan Satu Lagi*[20] Mahkamah Tinggi mengatakan bahawa: "Prinsip-prinsip untuk memberikan pampasan kepada pengambilan tanah terdapat di dalam Jadual Pertama kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) di mana dinyatakan bahawa pampasan hendaklah mengikut harga pasaran tanah tersebut semasa tanah itu diwartakan untuk diambil."[21] Pengertian harga pasaran ini telah dihuraikan dengan panjang lebar dalam satu keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Ng Tiou Hong v Collector of Land Revenue Gombak*[22] Syed Agil Barakbah HMP (semasa itu) dalam penghakimannya[23] menyatakan ada beberapa prinsip yang perlu diikut bergantung kepada fakta-fakta dan keadaan-keadaan kes berkenaan selaras dengan Jadual Pertama seperti berikut: (i) Nilai pasaran bermakna pampasan yang perlu ditentukan dengan merujuk kepada harga di mana seseorang penjual yang sedia menjual boleh dengan semunasabahnya menjangka hasil diperolehi daripada seseorang pembeli yang berminat. Ia hendaklah dikira berdasarkan kesediaan kedua-dua pihak penjual untuk menjual dan pembeli untuk membeli pada harga pasaran tanpa ciri paksaan; (ii) harga pasaran boleh diukur dengan menimbangkan harga jualan tanah disekitar tanah berkenaan yang mempunyai kualiti dan kedudukan yang serupa; (iii) kepotensian tanah berkenaan perlualah juga diambil kira jenis, sifat tanah dan kegunaan yang akan dibuat pada masa pengambilan perlulah juga di ambil kira bersama-sama dengan kemungkinan yang munasabah akan kegunaan yang akan dibuat kepadanya di masa hadapan; (iv) dalam menimbangkan bentuk tanah perlulah ditekan sama ada tempatnya berhampiran dengan kawasan yang dibangunkan, jaraknya sama ada dekat atau jauh dari bandar terdapat jalan ke tanah tersebut, atau kewujudan rezab jalan yang menunjukkan kemungkinan laluan akan dibina secepat mungkin dimasa hadapan, serta perbelanjaan yang mungkin akan ditanggung dalam meratakan permukaan dan seumpamanya anggaran nilai oleh pakar-pakar penilai juga adalah suatu keterangan tetapi janganlah terlalu bergantung padanya kecuali ia disokong oleh, atau secara langsung dengan keterangan-keterangan lain. Dalam kes ini, Mahkamah memutuskan bahawa panduan yang paling selamat ialah keterangan jualan tanah yang sama dari segi kualiti atau kedudukan tempatnya yang sama sebelumnya, atau pada masa pengambilan. Harga-harga yang dibayar bagi jualan-jualan berkenaan boleh digunakan sebagai perbandingan tertakluk kepada perhitungan semua keadaan.[24]

Ketiga: Tanah yang diambil tidak digunakan atau ditarikbalik. Terdapat kes-kes di mana tanah yang diambil itu tidak digunakan bertahun-tahun ataupun diambil untuk tujuan lain tetapi digunakan untuk tujuan lain. Ada juga di antara tanah itu dijual pada pihak ketiga. Kesemua ini telah menimbulkan kemarahan pemunya berdaftar tanah sekalipun ianya dibolehkan di bawah seksyen 68A APT. Juga ada pengambilan yang ditarik balik. Dalam keadaan tertentu, pengambilan tanah ditarik balik dan siasatan mengikut seksyen 35 APT tidak dibuat. Ini menimbulkan kesulitan kepada beberapa pihak dan proses pembatalan mengambil masa yang lama sedangkan tanah tersebut bernilai kepada pemunya berdaftar tanah.[25]

Seterusnya: Isu pengambilan dan pampasan pengambilan tanah adat orang Asli. Hak-hak orang Asli terhadap tanah tidak digubal secara formal dalam undang-undang Malaysia. Sistem perundangan berkaitan tanah yang dikanun secara formal adalah Kanun Tanah Negara 1965. Kepentingan terhadap tanah diberikan kepada individu hanya apabila mereka mendaftarkan tanah di Pejabat Pendaftaran Tanah. Tanah orang Asli yang diwarisi dari generasi ke generasi melalui tradisi tidak termasuk dalam sistem pendaftaran mengikut undang-undang tanah Malaysia dan oleh itu ianya diletakkan di bawah PBN. Kerajaan negeri mempunyai kuasa untuk mengambil sebarang tanah, termasuk tanah yang didiami oleh orang Asli seperti diperuntukkan di bawah APT dan dalam masa yang sama PBN boleh melupuskan tanah yang selesai diambil mengikut budi bicara mereka.[26] Kesan daripada seksyen ini, maka banyak tanah adat

orang Asli diambil untuk tujuan pembangunan ekonomi yang diusahakan sama ada oleh Kerajaan atau pihak swasta. APT membenarkan seseorang individu untuk mencabar pampasan yang diberikan kepada mereka tetapi tidak kepada keputusan kerajaan terhadap isu pengambilan tanah orang Asli. Ini kerana mengikut Akta Orang Asli 1954 (Akta 134), Menteri boleh melalui Warta, mengisytiharkan mana-mana kawasan yang diduduki oleh orang Asli sebagai kawasan orang Asli atau sebagai rezab orang Asli

[27]Tetapi Akta ini, tidak menganggap orang Asli sebagai pemilik yang sah mengikut undang-undang terhadap kawasan orang Asli atau rezab orang Asli, begitu juga, Akta 134 tidak memberikan mandat kepada orang Asli untuk mendapatkan pampasan dari pengambilan paksa kawasan orang Asli atau rezab orang Asli.[28] Ini adalah kerana seksyen 12 Akta 134 menyatakan bahawa, jika sesuatu tanah dimansuhkan dari kawasan orang Asli atau rezab orang Asli, kerajaan boleh memberi pampasan dan seksyen 11 Akta 134 menyatakan bahawa pampasan yang dibayar hanya terhadap pokok buah-buahan atau pokok getah sahaja. Ini bermakna tidak menjadi kewajipan kepada kerajaan untuk membayar pampasan dan terserah kepada budi bicara pihak kerajaan untuk membayarnya. Seterusnya seksyen 6(3) dan 7(3) Akta Akta 134 ini membenarkan Menteri untuk membatalkan mana-mana pengisytiharan kawasan orang Asli atau sebagai rezab orang Asli pada bila-bila masa tanpa perbincangan dan perundingan. Pembayaran pampasan untuk pembatalan tersebut adalah tertakluk kepada budibicara PBN. Sebagai perbandingan c*ommon law* mengiktiraf hak orang Asal ke atas tanah adat. Hak orang Asal ke atas tanah adat adalah termasuk hak untuk bergerak secara bebas di atas tanah mereka bagi membentuk budaya dan identiti sendiri, tanpa sebarang bentuk gangguan atau campur tangan. Hak adat ini diwarisi oleh generasi yang seterusnya dan tidak boleh diambil tanpa ada perbicangan serts perundingan. Di Malaysia, orang Asli hanya dianggap sebagai penyewa (*mere-tenants*) terhadap tanah nenek moyang dan tiada hak milik sah diberikan kepada mereka. Hak Orang Asli boleh dibatalkan pada bila-bila masa sahaja oleh kerajaan. Mahkamah Tinggi Johor dalam kes *Adong bin Kuwau v Kerajaan Negeri Johor* [29] memutuskan hak anak watan terhadap tanah perlu diputuskan mengikut tradisi peribumi, Adong berhak mendapat pampasan dan hendaklah dibayar bagi kehilangan sumber kehidupan. Pampasan yang perlu dibayar bukan berasaskan nilai tanah (kerana beliau tidak memiliki tanah). Pampasan dibayar berasaskan pada nilai apa-apa yang terdapat di permukaan tanah itu yang selama ini telah dinikmati. Walaupun mahkamah mengiktiraf hak-hak tanah adat di bawah *common law*, dalam kes *Adong* pampasan yang diberi bukanlah untuk nilai tanah, tetapi untuk apa-apa yang dilakukan atau diusahakan di atas tanah itu berasaskan pada nilai apa-apa yang terdapat di permukaan tanah itu yang selama itu telah dinikmati oleh mereka.[30] Tetapi keputusan Mahkamah Tinggi dalam kes *Sagong bin Tasi & Ors. v. Kerajaan Negeri Selangor & Ors.*[31] memutuskan bahawa bahawa tanah yang diduduki secara berterusan dalam meneruskan budaya dan tradisi mereka, adalah tanah adat dalam maksud tafsiran seksyen 2 APT . Dalam kes ini, walaupun hak milik anak watan/orang Asli adalah sui *generis,* pampasan dikira mengikut APT yang tidak mengambil kira kehilangan atau kerugian dari aspek bukan ekonomi. Oleh itu, pampasan hanya diberi terhadap tanah yang didiami dan bukan terhadap tanah hutan /adat di mana mereka mencari makanan untuk hidup menurut tradisi mereka. Oleh itu isu pengambilan dan pampasan pengambilan tanah adat Orang Asli di Malaysia adalah tidak sejajar dengan kehendak Deklarasi Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu (PBB) yang menyatakan bahawa orang Asal berhak ke atas tanah, wilayah dan sumber-sumber yang telah mereka miliki atau perolehi secara tradisional. Mereka hendaklah diberi pengiktirafan dan perlindungan undang-undang terhadap tanah, wilayah dan sumber-sumber ini dengan mengambil kira adat resam, tradisi dan hak mereka terhadap tanah.[32] Hak ini juga termasuk dengan hak untuk mengekalkan perhubungan kerohanian dengan tanah, wilayah, sungai dan sumber lain yang mereka miliki dan digunakan secara tradisi untuk diwarisi oleh generasi mereka akan datang.[33] Orang Asal juga berhak untuk mendapat ganti rugi dengan cara yang melibatkan pengembalian tanah atau jika ini tidak dapat dilakukan, pampasan yang patut dan saksama bagi kehilangan itu. Pampasan yang diberikan mestilah berbentuk tanah, wilayah dan sumber-sumber yang sama kualiti, keluasan dan pampasan kewangan atau tebus rugi lain yang bersesuaian.[34]

Kelima: Isu pengambilan tanah rezab Melayu. Dari segi pemilikan hartanah di Malaysia, orang Melayu mempunyai beberapa keistimewaan. Enakmen Rezab Melayu digubal bagi menjaga hak kepentingan pemilikan tanah rezab Melayu yang dikhaskan untuk orang-orang Melayu sahaja. Urus niaga tanah berkenaan juga hanya boleh dijalankan di kalangan orang-orang Melayu mengikut tafsiran negeri masing-masing. Banyak isu-isu mengenai tanah rezab Melayu yang diambil tetapi tidak diganti tanahnya dan pampasan yang dibayar adalah tidak memadai. Banyak tanah yang diambil oleh kerajaan di bawah APT 1960 seperti di Kedah, lebih daripada 80 pemunya berdaftar tanah rezab Melayu kehilangan tanah mereka di Pantai Chenang, di Johor lebih daripada 26,000 ekar tanah rezab Melayu di Tanjung Langsat & Tanjung Piai diambil untuk pembinaan bandar baru, di Terengganu, penduduk Pulau Redang telah kehilangan 300 ekar tanah rezab Melayu melalui pengambilan tanah oleh kerajaan.[35] Masalah pampasan yang tidak mencukupi timbul kerana bayaran pampasan adalah sangat rendah berbanding dengan tanah lain. Justeru, nilai pampasan yang diberikan oleh pihak kerajaan banyak menimbulkan ketidakpuasan hati pemunya milik berdaftar rezab Melayu.

Keenam: Isu penipuan dalam urusan pindah hak milik tanah yang melibatkan tanah yang diambil bagi perkembangan ekonomi. Kes penipuan dalam urusniaga meningkat dari masa ke semasa. Peningkatan kes-kes ini menimbulkan rasa bimbang oleh pemunya berdaftar di atas keselamatan harta mereka kerana tanah mereka boleh bertukar milik tanpa disedari. Antara faktor penyumbang kepada gejala ini adalah disebabkan oleh peningkatan nilai hartanah itu sendiri, tanah yang terbiar dan kelemahan pengurusan di pejabat tanah. Kebiasaannya, terdapat dua kesalahan jenayah yang dikesan semasa penipuan urusan tukar hak milik tanah di pejabat tanah, iaitu pemalsuan *(forgery*) suratan yang dikemukakan dan juga jenayah penipuan (*fraud*).[36] Pada bulan Julai 2007, Timbalan Menteri Kementerian Keselamatan Dalam Negeri, Datuk Johari Baharum memberitahu Dewan Rakyat bahawa jumlah tanah yang dipindah milik melalui pemalsuan tandatangan penjual telah meningkat semenjak 2001.Pada tahun 2001 hanya 16 kes dan telah meningkat kepada 19 kes pada tahun 2002 dan 22 kes pada tahun 2003. Pada tahun 2004, bilangannya telah meningkat kepada 32 kes dan 35 kes pada tahun 2005 dan 40 kes pada tahun 2006.[37] Menurut akhbar The Star melaporkan bahawa terdapat 37 kes penipuan dan pemalsuan dilaporkan pada suku tahun 2010. Jika jenyah ini terus berleluasa dijangkakan lebih 140 kes melibatkan kes penipuan dan pemalsuan dalam urusniaga tanah dilaporkan pada akhir tahun 2010. Menurut satistik Jabatan Jenayah Komersial, Polis Diraja Malaysia, negeri yang mencatat jumlah kes penipuan dan pemalsuan yang tertinggi sepanjang tahun 2005 hingga April 2010 ialah Sabah (86), diikuti oleh Selangor (56), Penang (47), Kuala Lumpur (35), Kedah (34), Perak (34), Terengganu (32), Sarawak (25), Johor (22), Kelantan (19), Negeri Sembilan (17), Pahang (15) Melaka (13) dan Perlis (0).[38] Kajian yang dibuat ke atas laporan polis juga telah mengenal pasti beberapa jenis suratan yang kerap kali dipalsukan dan digunakan oleh penjenayah untuk tujuan menipu dalam urusan tukar hak milik. Statistik Jabatan Jenayah Komersial, Polis Diraja Malaysia menunjukkan jenis suratan yang paling tinggi dipalsukan dan digunakan untuk penipuan sepanjang tahun 2005 sehingga 2007 ialah Borang 14A (102), geran, kad pengenalan dan perjanjian jual beli (50) dan surat kuasa wakil (PA) dan perintah mahkamah (33). Oleh itu Borang 14A merupakan instrumen yang digunakan bagi menukar pemilikan tanah dan merupakan penyumbang tertinggi dalam penipuan urusan pertukaran hak milik tanah.[39] Asalnya, tiada perlindungan diberikan kepada pemunya berdaftar apabila tanah mereka dibeli oleh pembeli yang berniat baik melalui pemalsuan tandatangan penjual. Dalam kes *Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyit @Sun Yok Eng,* [40] Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa meskipun pemilikan surat cara pemindahan tersebut diperolehi melalui pemalsuan, Syarikat telah memperolehi ketidaksangkalan segera kepada tanah. Mahkamah Persekutuan menerima keputusan ini dan mengatakan bahawa perkara susbtans penghakiman adalah berkenaan interprestasi sub seksyen 3 seksyen 340 Kanun Tanah Negara termasuk provisonya. Interpretasi yang diberikan oleh Mahkamah Rayuan adalah tidak salah dan tidak mengakibatkan keadilan.[41] Keputusan mahkamah ini telah dikritik dan menimbulkan konfrontasi kerana ia boleh mengakibatkan lebih ramai pemilik-pemilik (*bona fide)* seperti Boonsoom dalam kes ini telah kehilangan tanah mereka dan menjadi mangsa pemalsuan urus niaga. Sudah tentu keputusan kes ini telah menimbulkan kebimbangan dan kegelisahan di kalangan rakyat jelata terutama sekali mereka yang banyak memiliki tanah. Namun begitu keputusan terkini Mahkamah Persekutuan memutuskan keputusan kes *Boonsom Boonyit* yang membenarkan pemindahan hak milik tanah secara penipuan adalah salah. Keputusan ini amatlah wajar kerana memberi perlindungan kepada pemunya berdaftar asal daripada kehilangan tanah mereka kepada penipu dan membuka peluang kepada pemunya berdaftar yang kehilangan tanah mereka secara tidak sah untuk mendapatkan tanah mereka kembali.[42]

CADANGAN PENYELESAIAN

Bagi mencari jalan penyelesaian bagi isu-isu di atas, penulis telah merujuk kepada perkembangan undang-undang terkini di Australia dan New Zealand. Undang-undang negara tersebut difikirkan sesuai untuk dirujuk kerana sistem undang-undang Australia dan New Zealand berasaskan sistem Torrens yang dipratikkan di Malaysia. Bagi kes yang melibatkan hak milik Orang Asli, penulis juga merujuk kepada undang-undang di Kanada. Amalan di Kanada adalah bertepatan dengan peruntukan Deklarasi Hak Orang Asli Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu yang menjamin hak asasi Orang Asli. Rujukan juga dibuat kepada kes-kes yang diputuskan di India kerana peruntukan undang-undang mengenai isu ini adalah *pari materia* dengan undang-undang di Malaysia. Antara jalan penyelesaian bagi isu-isu tersebut maka dicadangkan berikut:

Pertama: Ketelusan Pihak Berkuasa Pentadbiran Tanah. Di Malaysia, badan induk yang menentukan dasar pertanahan negara untuk dilaksanakan oleh Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri dan memberi nasihat mengenai apa-apa perkara pertanahan yang dicadangkan oleh mana-mana kerajaan adalah Majlis Tanah Negara.[43] Majlis Tanah Negara diberi tugas untuk membentuk suatu dasar negara untuk memaju dan mengawal penggunaan tanah bagi tujuaan perlombongan, pertanian, perhutanan dan lain-lain dan juga untuk mentadbir apa-apa undang-undang tentang hal itu.[44] Dalam menjalankan tugas, mereka hendaklah telus, dan tidak tunduk kepada tekanan dari dalam atau luar dan mengambil langkah yang berlawanan yang boleh mendatangkan kesan buruk kepada kepentingan negara. Mereka hendaklah juga berupaya menerangkan dengan jelas matlamat sesuatu

polisi diperkenalkan supaya rakyat dengan hati terbuka dan tidak ragu-ragu menerima sesuatu polisi. Pihak pentadbiran tanah hendaklah melaksanakan dasar dan polisi pentadbiran dengan adil, jujur, telus dan saksama. Ini dapat mengelakkan dari perlaku penyelewangan dan penyalahgunaan kuasa dan dapat memastikan setiap individu diberikan hak mereka. Kegagalan dalam perlaksanaan kuasa menyebabkan golongan yang tidak mendesak terhadap tanah dengan senang memperolehi tanah, kerana mereka mempunyai pengaruh yang kuat dalam politik atau mempunyai kemampuan dari segi kewangan membangunkan projek-projek mega yang hanya mendatangkan keuntungan kepada sebilangan kecil masyarakat. Ketelusan perlaksanaan undang-undang dan polisi oleh pihak-pihak berkenaan dapat membantu supaya pengagihan kekayaan atau sumber asli negara dapat dilakukan dengan seadil-adilnya.

Kedua: Pindaan terhadap definisi terma undang-undang di bawah Perlembagaan. Di India hak ini dijamin di mana Perkara 300A Pelembagaan India memperuntukkan bahawa “Tiada seorang pun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang.” Perkara 300A menyatakan bahawa sebelum seseorang itu dilucutkan hartanya, mestilah ada satu autoriti undang-undang yang memberi kuasa pelucutan. Seseorang tidak boleh dilucutkan hartanya melalui satu perintah eksekutif tanpa asas undang-undang. Undang-undang mengikut Perkara 300A bukan hanya bermakna undang-undang yang dikanunkan, ianya seperti yang diputuskan oleh Mahkamah Agung India di dalam kes *Maneka Gandhi v Union of India*[45] bermakna undang-undang yang adil dan munasabah. Ia tidak termasuk sebarang undang-undang yang tidak munasabah, arbitrari, menindas atau undang-undang yang berbentuk rampasan. Adalah jelas terdapat perbezaan dalam menafsirkan perkataan ‘undang-undang’ mengikut perlembagaan Persekutuan dan India, dimana pelucutan hak terhadap hartanah adalah sah di Malaysia asalkan ianya mengikut undang-undang, walaupun ianya adalah satu undang-undang yang tidak munasabah atau menindas. Dalam perkembangan terbaru Mahkamah Persekutuan dalam kes *Sivarasa Rasiah v Badan Peguam Malaysia & Anor*[46] adalah jelas daripada autoriti-autoriti bahawa “mengikut undang-undang” di bawah Perkara 5 (1) Perlembagaan merujuk kepada undang-undang yang adil dan saksama dan bukan hanya mana-mana undang-undang yang digubal walaupun tidak adil.[47] Dalam lain perkataan sebarang undang-undang yang tidak adil yang menyentuh hak-hak asasi rakyat dikira tidak sah dan boleh dicabar.

Ketiga: Hak untuk mendapat pra-perbicaraan sebelum pengambilan dibuat. Satu perkara yang tidak wujud dalam APT ialah perbicaraan sebelum pengambilan. Ianya adalah satu prosedur yang mandatori di India dan di negara-negara lain. Dalam hal ini Mahkamah Persekutuan[48] menyatakan bahawa: “Bahawa hak perbicaraan sebelum pengambilan sedemikian akan melembabkan prosiding pengambilan di seluruh negara. Walaupun, Akta ini yang berasaskan kepada Akta Pengambilan Tanah India 1894 yang telah dipinda pada tahun 1923 yang memberi hak kepada pemunya tanah berdaftar mendapatkan perbicaran sebelum pengambilan; tidak ada peruntukan serupa di Malaysia.”[49] Seterusnya mahkamah menyatakan bahawa: “Badan perundangan boleh dengan perkataan-perkataan yang jelas mengetepikan prisnsip keadilan asasi apabila perlembagaan secara khusus tiada peruntukan hak perbicaraan bagi pengambilan. Maka dengan ini hendaklah dipakai prinsip pentafsiran *expressio unius alterius* untuk mengetepikan keadilan asasi.”[50] Dalam lain perkataan, penafian perbicaraan sebelum pengambilan tanah individu atas dasar pembangunan ekonomi Malaysia tidak dianggap satu pelanggaran hak asasi terhadap hartanah di Malaysia.

Seterusnya: Pindaan APT perlu dibuat. Antara pindaan yang perlu:[51] (a) Perkataan pekembangan ekonomi perlu didefinisikan; (b) Tujuan dan skop pembangunan patut diperincikan: (c) Jika tanah yang diambil tidak dimajukan dalam tempoh yang ditetapkan, maka pemunya berdaftar tanah mesti diberi keutamaan untuk membeli tanah tersebut, atau jika satu pembangunan telah dicadang, maka pemunya berdaftar tanah diberi hak untuk membangunkan tanah tersebut secara kerjasama atau pun persendirian: dan (d) pampasan yang diberi perlu mengambil kira potensi pembangunan masa hadapan dan kenaikan nilai tanah jika ianya dimajukan. Ini kerana pampasan tidak diberi serta merta dan apabila pampasan dibayar nilai tanah telah berubah.

Kelima: Satu Tribunal Khas perlu ditubuhkan. Di bawah peruntukan 37 APT sebarang bantahan terhadap jumlah pampasan yang melebihi RM3000 hendaklah diajukan kepada Pentadbir Tanah yang kemudiannya akan merujuk kes tersebut ke Mahkamah Tinggi. Bagi kes-kes yang jumlah pampasan kurang dari RM3000, keputusan Pemungut adalah muktamad. Maka adalah wajar ditubuhkan satu tribunal untuk meneliti kes-kes begini supaya keadilan dapat dilaksanakan.

Seterusnya: Semakan kehakiman adalah satu instrumen yang boleh digunakan untuk mengawasi keputusan atau tindakan pihak pentadbir tanah. Semakan kehakiman adalah proses dimana Mahkamah Tinggi menggunakan bidangkuasa menyemak untuk menyemak prosedur dan keputusan yang dibuat oleh mahkamah rendah, tribunal dan badan-badan lain yang melaksanakan tugas berfungsi kuasi-kehakiman atau tugas-tugas pentadbiran. Menurut *The New Encyclopedia Britannica*,[52] semakan kehakiman adalah kaedah yang paling tepat untuk menyiasat perkara yang berikut: (a) Keupayaan atau kemampuan undang-undang pihak berkuasa awam dalam melakukan sesuatu tindakan; (b) Kesaksamaan dan kecukupan acara yang diikuti dan dipatuhi oleh sesuatu

pihak berkuasa dalam menjalankan kewajipannya; (c) Keterangan yang dipakai dalam membuat keputusan sama ada mencukupi atau sebaliknya; (d) Motif dan pertimbangan yang diasaskan dalam membuat keputusan atau tindakan; dan (e) Sejauhmana pemberian kuasa budi bicara dimiliki oleh pihak berkuasa dan sejauhmana ia digunakan. Pihak pentadbiran dalam melaksanakan budibicara mereka hendaklah tidak bertindak di luar bidang kuasa yang diberikan kepada mereka. Segala keputusan atau tindakan mereka boleh dipertikai atau disemak oleh mahkamah apabila berlaku kesilapan undang-undang (*illegal*), atau tindakan tidak munasabah (*irrational*) serta apabila berlaku ketidakadilan prosedur (*procedural impropriety*). Atas dasar ini sebarang keputusan yang tidak munasabah adalah tidak sah. Dalam kes *Lai Tai v Pemungut Hasil Tanah* [53] kerajaan bercadang mengambil sekeping tanah mengikut peruntukan seksyen 16(1) Enakmen Pengambilan Tanah. Penghantar notis dihantar untuk mencari pemunya berdaftar itu tetapi notis itu tidak disampaikan kepada pemilik mengikut kemudahan seksyen 8 Enakmen. Semasa perbicaraan pengambilan tanah, pemohon/pemunya berdaftar tidak hadir dan award telah dibuat tanpa kehadirannya. Apabila disiasat didapati bahawa penghantar notis telah tidak mengambil tindakan yang munasabah untuk mencari pemohon di alamatnya, dan notis gantian juga tidak ditampalkan sewajarnya seperti dikehendaki oleh seksyen 9(1) Enakmen. Mahkamah Tinggi telah memutuskan bahawa prinsip keadilan asasi memerlukan pemunya berdaftar mengetahui prosiding pengambilan tanahnya, berpandukan Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. Dengan itu telah wujud tindakan yang tidak munasabah oleh Pihak Pentadbiran dalam melaksanakan budibicara mereka.

Manakala, ketidakadilan prosedur merujuk kepada keadaan di mana pihak pentadbir gagal mematuhi prosedur yang ditetapkan dalam statut, ataupun kegagalan mematuhi prinsip keadilan semulajadi, atau gagal mematuhi keadilan prosedur (*procedure fairness*). Prinsip keadilan prosedur wujud daripada hasrat untuk menentukan bahawa pihak pentadbir dan penguatkuasa undang-undang melaksanakan tugasnya dengan adil dan mengikut prosedur. Prinsip ini menekankan prosedur yang adil dalam membuat sesuatu keputusan yang boleh mendatangkan kesan terhadap hak seorang. Adakalanya prosedur yang ditetapkan oleh akta merangkumi prinsip keadilan semulajadi dan adakalanya tidak.[54] Sama ada prinsip keadilan semulajadi itu dirangkumi ataupun tidak dalam sesuatu prosedur yang disediakan, namum prinsip ini masih terpakai, ini bermaksud prinsip keadilan semulajadi diberi keutamaan dan prosedur yang disediakan perlu dilengkapkan dengan prinsip keadilan jika tidak lengkap.[55]

Jika akta atau sesuatu undang-undang bertulis itu tidak mengadakan peruntukan yang mengharuskan kepatuhan kepada prinsip keadilan prosedur, maka kekosongan dirujuk kepada prinsip *common law.*[56] Seperti yang diputuskan oleh Mahkamah Rayuan dalam kes *Hong Leong Equipment Sdn Bhd* lwn *Liew Fook Chuan dll*,[57] bahawa keadilan prosedur adalah sebahagian daripada undang-undang kita akibat terma Fasal 5(1) dan 8(1) Perlembagaan Persekutuan. Sebagai peraturan am, keadilan prosedur harus diperluaskan kepada kesemua kes dimana kebebasan asasi yang dijamin oleh perlembagaan tercabul akibat sesuatu keputusan yang diambil oleh suatu pembuat keputusan awam. Dalam kes *Darahman Ibrahim & Ors v. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Perlis & Ors,*[58] perayu-perayu merayu terhadap keputusan Mahkamah Tinggi kerana menolak tuntutan mereka untuk diiktiraf sebagai peserta dalam Rancangan Felcra di Lubuk Sireh. Perayu-perayu mendakwa bahawa sebagai balasan kepada pemindahan mereka ke Lubuk Sireh di bawah rancangan penempatan semula, Kerajaan Negeri Perlis telah berjanji antara lain untuk membenarkan mereka menyertai Rancangan Felcra. Felcra dan Kerajaan Negeri bagaimanapun memungkiri janji itu apabila menamatkan penyertaan perayu-perayu di dalam rancangan tersebut. Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa perayu-perayu, dalam berpindah ke Lubuk Sireh, bergantung kepada representasi dan janji-janji yang dibuat oleh Kerajaan Negeri. Keterangan menunjukkan bahawa Felcra tahu bahawa perayu-perayu sudahpun menjadi peserta di Rancangan Felcra. Keputusan Felcra adalah tidak rasional dan tidak boleh diterima dan dijustifikasikan. Ia menggambarkan ketidak-rasionalan dan tindakan sebelah pihak di tahapnya yang paling tinggi. Perayu-perayu juga tidak diberikan hak untuk didengar sebelum responden pertama memutuskan untuk menamatkan keahlian koperasi mereka, walaupun selama ini mereka diiktiraf, diterima dan dilayani sebagai peserta Rancangan Felcra. Seterusnya ia menyatakan bahawa walau bagaimana luas sekalipun kuasa-kuasa dan budibicara yang dimiliki oleh responden kedua, adalah wajar untuk mengkehendakinya melaksanakan kuasa-kuasa tersebut dengan cara yang adil dari segi prosedurnya. Selaras dengan bertambahnya kuasa-kuasa kerajaan, wujud keperluan untuk mengenakan sekatan-sekatan keadilan prosedur bagi menjadikan ia sesuatu yang boleh diterima. Sebarang pelanggaran keadilan semulajadi akan menjadikan kuasa tersebut batal. Ketidakpatuhan kaedah-kaedah keadilan semulajadi akan menyebabkan pelaksanaan kuasa tidak sah.[59] Mahkamah Rayuan juga menegaskan bahawa wujud justifikasi yang banyak untuk mengguna pakai doktrin harapan sah. Perayu-perayu tidak berandaian bahawa mereka telah diterima sebagai peserta Rancangan Felcra. Keterangan menunjukkan bahawa kesemua mereka (termasuk perayu-perayu) yang ditempatkan semula di Lubuk Sireh telah diiktiraf sebagai peserta Rancangan Felcra.[60] Oleh itu, dalam hal pengambilan tanah bagi pembangunan ekonomi sebarang tindakan pihak pentadbir boleh dipersoalkan di mahkamah berdasarkan alasan-alasan semakan kehakiman yang dibincangkan di atas yang telah dihuraikan oleh Lord Diplock dalam kes *Council in Service Unions v Minister for the Civil Service.*[61]

Keenam: Bagi menangani isu-isu pengambilan tanah milik orang Asli beberapa perubahan perlu dilakukan seiring dengan perkembanagan undang-undang semasa. Antaranya: (i) Konsep perbincangan dan perundingan hendaklah dipraktikkan oleh kerajaan apabila melibatkan pengambilan tanah orang Asli dengan mengambil contoh seperti yang diamalkan oleh Kerajaan Kanada dalam "The 1997 *Canadian Calder"* yang menekankan polisi tentang kepentingan perbincangan dan perundingan serta pampasan yang cukup sebagai salah satu syarat pengambilan tanah orang Asli. Triti Waitangi menekankan kepentingan perundingan antara puak orang Asli Maori dengan Kerajaan New Zealand sebelum keputusan pengambilan tanah diputuskan. Konsep ini juga ditegaskan dalam Deklarasi Hak Orang Asli Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu (PBB)[62] tentang keperluan perbincangan dan perundingan apabila melibatkan hak orang Asli yang akan tergugat oleh tindakan yang bakal diambil oleh pihak kerajaan. (ii) Akta moden diperlukan untuk mengendalikan hak orang Asli. Walaupun Akta Orang Asli 1954 telah sedia ada, namun Akta ini tidak memberikan perlindungan sepenuhnya terhadap hak pampasan di atas kehilangan tanah tradisi mereka kerana hak pampasan yang diperuntukkan di bawah seksyen 11 dan 12 hanya diberi berdasarkan kepada nilai apa-apa yang terdapat di permukaan tanah itu yang telah dinikmati. Akta yang bakal didrafkan ini perlu mengikut apa-apa yang terkandung dalam Deklarasi Hak Orang Asal Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu (PBB) terhadap hak keistimewaan orang Asli yang merangkumi tidak hanya kepada hak terhadap tanah tetapi juga hak kolektif orang Asli, hak penentuan nasib sendiri, hak mendapatkan persetujuan dan maklum balas persetujuan apabila membuat keputusan yang memberikan kesan kepada orang Asli, hak untuk mengenali dan menghormati nilai dan amalan sosial, budaya dan kerohanian/identiti; hak menentukan keutamaan mereka sendiri.[63] Pengalaman daripada beberapa negeri atau bidang kuasa *common law* seperti Australia, Kanada dan New Zealand hendaklah diambil kira dalam mendraf akta ini yang mengiktiraf keistimewaan hak orang Asli.

Ketujuh: Kerajaan perlu memperkenalkan Skim Insuran /Tabung Amanah dalam menangani kes penipuan. Walaupun keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tan Ying Hong v Tan Siang Sang, Cini Timber Industrie Sdn Bhd & United Malayan Banking Corporation Bhd.*[64] menjamin hak-hak pemunya berdaftar, namun bagi sesetengah kes, keputusan ini adalah terlambat kerana mungkin pembangunan telah dijalankan di atas tanah tersebut dan susah untuk mengembalikannya dalam bentuk asal. Dalam hal ini, satu skim insurans atau tabung amanah patut diperkenalkan bagi menjamin hak pemunya berdaftar untuk mendapat ganti rugi. Skim insurans boleh diperkenalkan oleh Kerajaan sebagai skim yang wajib diambil oleh pemunya berdaftar seperti amalan di Australia dan di New Zealand untuk memberi pampasan kepada mangsa kes pemalsuan tanah, yang telah mengalami kerugian akibat sistem perundangan semasa kita. Alternatifnya, kerajaan haruslah mempertimbangkan untuk menubuhkan sebuah tabung pampasan untuk mangsa ini. Hal ini dapat dilaksanakan dengan memperuntukkan sebahagian daripada kutipan yuran pendaftaran urus niaga tanah ke dalam tabung ini.[65] Selain itu, bagi mengatasi penipuan ini maka beberapa peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) perlu dipinda untuk memperjelaskan hak keempunyaan pemunya berdaftar berikut pemakaian konsep ketidakbolehsangkalan tertunda.[66] Pindaan kepada KTN mungkin boleh menolong bagi menjelaskan konsep ketidakbolehsangkalan. Di samping itu juga adalah menjadi tanggungjawab pemunya berdaftar untuk mengambil langkah keselamatan supaya mereka tidak terjebak dalam kes penipuan dan pemalsuan. Cara yang paling selamat ialah dengan memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah sendiri seperti diamalkan di negara lain. Di Australia, seksyen 74 (F) (1) telah memansuhkan seksyen 72 (1) *the Real Property Act* 1900 (NSW) yang membenarkan mana-mana pemunya berdaftar berdaftar untuk memasuki kaveat ke atas tanah mereka. Jika undang-undang tanah di Australia boleh meminda untuk membuat peruntukan sedemikian, oleh itu tiada sebab mengapa KTN tidak boleh meminda seksyen 323(1)[67] selepas kita menerima pakai sistem torrens dalam pendaftaran tanah seperti mana yang dipraktis di Australia. Selain daripada itu, Insuran Hak Milik (*Title Insurance*) perlu diperkenalkan di Malaysia. Insuran ini mampu melindungi pemunya berdaftar atas apa-apa kerugian yang disebabkan oleh berbagai-bagai jenis risiko atau bahaya seperti frod atau pemalsuan yang berlaku terhadap tanahnya. Dengan erti kata lain, ia merupakan satu perlindungan oleh pihak insuran untuk membayar ganti rugi terhadap apa-apa kerugian atau kehilangan jika berlaku ke atas pihak pengambil insuran. Boleh dikatakan Insuran Hak milik menawarkan perlindungan yang lebih baik kepada pengambil insuran berbanding dengan jaminan dan gantirugi oleh pihak kerajaan.[68]

Seterusnya: Suatu perkara yang amat penting dalam hal pengambilan tanah adalah menyegerakan urusan-urusannya. Tindakan segera untuk menyelesaikan pengambilan tanah hendaklah diambil selepas pemberitahuan dalam Warta Kerajaan dalam Borang A atau pengisytiharan dalam Borang D dilakukan bagi mengelakkan kesulitan berlaku kepada pihak pemunya berdaftar. Kelambatan dalam proses pengambilan tanah akan menyebabkan berlaku ketidakadilan terhadap pemunya berdaftar terutamanya dalam urusan pembayaran pampasan kerana jika pembayaran lambat dilakukan pemunya berdaftar tidak dapat menikmati dan menggunakan wang pampasan tersebut untuk tujuan pelaburan, pembelian tanah sebagai ganti, modal perniagaan dan urusan perpindahan dari tanah yang

diambil. Selain daripada itu, kelambatan pembayaran pampasan juga menyebabkan nilai matawang turun menjadikan pampasan yang dibayar tidak mencukupi.[69]

Akhirnya: Mengkaji kembali pindaan kepada APT yang dibuat dalam tahun 1998 berkenaan dengan bayaran pampasan yang melibatkan tanah rezab Melayu. Para 1[2A] baru kepada Jadual Pertama APT memperuntukkan: "Dalam mentaksirkan harga bagi mana-mana tanah berjadual yang melibatkan tanah rezab Melayu di bawah mana-mana undang-undang rezab Melayu, atau suatu pegangan Melayu di bawah Enakmen Rezab Melayu Terengganu, atau tanah adat di Negeri Sembilan atau Melaka, fakta bahawa tanah-tanah itu adalah rezab Melayu, pegangan Melayu, atau tanah adat tidak akan diambil kira melainkan di mana tanah-tanah berjadual itu hendak ditumpukan selepas pengambilan, hanya bagi tujuan faedah orang-orang yang berkelayakan untuk memegang tanah berkenaan di bawah undang-undang tersebut". Ini bermakna tanah rezab Melayu akan diambil kira dalam menentukan nilai harga pasaran. Jika tanah rezab Melayu digunakan bagi kepentingan orang Melayu yang lain, maka pemunya berdaftar akan mendapat nilai harga pasaran yang lebih rendah bagi tanahnya dibandingkan dengan tanah bersempadanan yang diambil tetapi dimiliki oleh orang bukan Melayu. Ini merupakan satu proses yang tidak adil dan bertentangan dengan kepentingan pemunya berdaftar Melayu, maka diharapkan Pihak Berkuasa dapat mengkaji kembali impak pindaan ini kepada orang Melayu.[70]

KESIMPULAN

Proses pengambilan balik tanah milik individu bukan mudah. Ianya tertakluk kepada beberapa prosedur. Pada peringkat awal, ketentuan mengenai tanah, keluasan yang terlibat, jumlah pampasan dan mereka yang menerima pampasan mesti dipastikan. Prosedur-prosedur yang seterusnya selepas itu ialah tindakan-tindakan susulan saperti pindaan cukai, pengeluaran hak milik sambungan dan pemilikan secara rasmi dibuat. Pengurusan pengambilan balik tanah perlu diuruskan secara berhati-hati kerana jika salah urus ia mungkin akan dicabar kesahihannya di Mahkamah. Prinsip asas undang-undang tentang hak individu keatas hartanah perlu dipertahankan dan dipelihara. Oleh kerana pihak yang terlibat perlulah prihatin dan berwaspada semasa menguruskan pengambilan tanah bagi pembangunan ekonomi supaya setiap tindakan yang diambil tidak melampaui Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. Setiap pengambilan tanah hendaklah disempurnakan paling lewat dalam masa tiga tahun. Ia bermula apabila satu notis awal pengambilan dikeluarkan di bawah seksyen 4 dan kemudian diisytiharkan dalam Warta. Dalam tempoh 12 bulan selepas itu, satu peristytiharan di bawah seksyen 8 perlu dibuat dan jika tidak, notis awal itu luput. Selepas siasatan dijalankan dan akhirnya perintah dibuat. Jika perintah tidak dipatuhi dalam masa 2 tahun selepas tarikh perisytiharan, keseluruhan prosedur pengambilan tanah ini tidak sah dan batal. Seterusnya mengikut seksyen 29 (1) APT, pampasan hendaklah seberapa cepat yang boleh dibayar sebelum nilai tanah itu berubah. Ini selari dengan kehendak undang-undang dimana mengikut undang-undang kelewatan yang tidak wajar adalah satu contoh ketidakadilan prosedur. Dalam kes *Lau Cher Hian v Collector of Land Revenue Muar*[71] Hakim Besar Ong mnegatakan bahawa: "Mereka yang memegang kuasa sepatutnya prihatin kepada prosedur yang digariskan dan sentiasa berlaku adil dengan mematuhinya*"*. Dalam hal pengambilan tanah undang-undang Islam membenarkan pengambilan tanah secara paksa untuk dibangunkan sebagaimana yang diperuntukkan oleh seksyen 3 APT, setelah perundingan dengan pemilik tanah tidak berjaya. Tindakan ini bersamaan dengan doktrin *al-masalih al-mursalah* atau pun doktrin kepentingan tidak terhad. Tindakan ini menepati konsep pembangunan hartanah secara halal untuk kepentingan pemiliknya, tanpa kezaliman di satu pihak dan kepentingan masyarakat keseluruhannya di pihak yang lain.

NOTA

1 [1995] 3 MLJ 710.

2 [1995] 3 MLJ 710, hlm 711.

3 Mengikut seksyen 3A (6) jika kebenaran pembanguan telah diberikan kepada pemunya berdaftar tetapi pengambilan tersebut bukan untuk kegunaan awam, PBN hendaklah menolak permohan tersebut.

4 Prosedur ini tidak terpakai bagi permohonan dimana kebenaran pembangunan tidak diberikan (seksyen 3B) APT 1960 (Pindaan) 1997.

5 Seksyen 3D APT 1960 (Pindaan) 1997.

6 [1982] 1 MLJ 204.

7 [1982] 1 MLJ 2004, hlm 207.

8 [1983[1 MLJ 315.

9 [1983] 1 MLJ 315, hlm 321.

10 Seksyen 13 APT 1960.

11 Sesetengah fakta-fakta ini diperolehi berdasarkan temu bual dengan Puan Narizan binti Salleh, Penolong Pegawai Tadbir, bahagian Pendaftaran, Pejabat Tanah Kuala Terengganu, Kompleks Seri Iman,Jalan Sultan Muhamad, 20692 Kuala Terengganu, 13 Jun 2011.

12 Suhaimi bin Othman, *Isu Dan Masalah Dalam Pengambilan Tanah, 3 Days Course On Land Legislation Proceedings,* Palm Garden Hotel, Putrajaya ,2008, hlm 10.

13 Suhaimi bin Othman, *Isu Dan Masalah Dalam Pengambilan Tanah, 3 Days Course On Land Legislation Proceedings*, Palm Garden Hotel, Putrajaya, 2008, hlm 11.

14 Suhaimi bin Othman, *Isu Dan Masalah Dalam Pengambilan Tanah, 3 Days Course On Land Legislation Proceedings,* Palm Garden Hotel, Putrajaya, 2008, hlm 11.

15 C. Edwin, *The Ambivalent Mind In Compulsory Acquisition: Amending A Section 8 Declaration*? [1990] 2 *CLJ*

xii http://www.cljlaw.com/membersentry/articlessearchengine.asp (1 Januari 2011).

[16] C. Edwin, The Ambivalent Mind In Compulsory Acquisition: Amending A Section 8 Declaration? [1990] 2 *CLJ* xii http://www.cljlaw.com/membersentry/articlessearchengine.asp (1 Januari 2011).

[17] Sesetengah fakta ini diperolehi melalui temu bual dengan Encik Afandi Salleh wakil penduduk Kg. Ladang, Kuala Terengganu , 13 Jun 2011 di mana tanah milik keluarga beliau yang di miliki oleh lima ahli keluarga beliau di Kampung Ladang sebanyak 1/3 ekar telah diambil oleh kerajaan negeri bagi projek pembangunan bandar. Beliau juga tidak berpuas hati dengan bayaran pampasan yang tidak mencukupi dan setimpal yang diberikan oleh pihak kerajaan negeri di samping itu juga penduduk hanya diberikan flat untuk mereka menyewa dan tidak dijual kepada pemilik tanah. Penduduk yang terlibat juga gusar dan bimbang mengenai kecukupan wang pampasan yang dibayar untuk membina semula tempat kediaman, mencari pekerjaan baru, jiran tetangga dan suasana kehidupan di tempat baru.

[18] [1978] 1 MLJ 35.

[19] [1978] 1 MLJ 35, hlm 37.

[20] [2005] 3 MLJ 748.

[21] [2005] 3 MLJ 748, hlm 749.

[22] [1984] 2 MLJ 35.

[23] [1984] 2 MLJ 35, hlm 37.

[24] [1984] 2 MLJ 64.

[25] *Syed Omar bin Abdul Raaman Taha Alasagoff v Kerajaan Negeri Johor* [1979] 1 MLJ 49.

[26] Seksyen 68A Kanun Tanah Negara 1965.

[27] Seksyen 6 & 7 Akta Orang Asli 1954.

[28] Seksyen 13 Akta 134.

[29] [1998] 2 MLJ 158.

[30] Noor 'Ashikin Hamid , Noraida Harun, 'Hak Orang Asli Terhadap Tanah' (2009) 21 KANUN (2) *KANUN Jurnal Undang-undang Malaysia*, hlm 6.

[31] [2002] 2 MLJ 591.

[32] Artikel 26(1) dan 26(3) Deklarasi Hak Orang Asal PBB.

[33] Artikel 25 Deklarasi Hak Orang Asal PBB.

[34] Artikel 28(1) dan (2) Deklarasi Hak Orang Asal PBB.

[35] Salleh Buang, *Questions over Malay reserve land*, 2004, http://www.hba.org.my/articles/salleh_buang/2004/questions.htm (7 Februari 2011).

[36] Shuhaimi Othman, Penipuan Dalam Urusan Tanah: Isu Dan Penyelesaian [2008] Jil. 2, *Jurnal INSTUN*, http://www.instun.gov.my/index2.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=189&Itemid=99999999 (1 Januari 2011).

[37] Sumber daripada Laman Blog Soal Jawab Parlimen di http://www.parlimen.gov.my/hindex/pdf/DR-19112007.pdf. (6 Januari 2011)

[38] Shaila Koshy, '37 land fraud cases in Q1', The Star, 4 Ogos 2010. http://thestar.com.my/news/story.asp?file=/2010/8/4/nation/6789462&sec=nation (1 Mac 2010).

[39] Temu bual dengan Idah binti Ismail, bekas Penasihat Undang-undang, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan), Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar, Seksyen Pentadbiran dan Kewangan, Aras 4, Podium 1, Wisma Sumber Asli, No 25 Persiaran Perdana, Persint 4, 63574 Putrajaya, 22 April 2011.

[40] [2001] 2 CLJ 133.

[41] *Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors* (2010) 2 CLJ 269.

[42] Ramasamy Chellachamy, *Keadilan terserlah jua*, 2010 http://www.hmetro.com.my/myMetro/articles/Keadilanterserlahjua/Article/index_html (16 Januari 2011).

[43] Seksyen 9(1) Kanun Tanah Negara 1965.

[44] Perkara 91(5) Perlembagaan Persekutuan.

[45] AIR 1978 : SC 597.

[46] [2010] 2 MLJ 333.

[47] [2010] 2 MLJ 333, hlm 336.

[48] *S.Kulasingam & Anor v Commissioner of Lands, Federal Territory & Anor* (1982) 1 MLJ 204.

[49] *S.Kulasingam & Anor v Commissioner of Lands, Federal Territory & Anor* (1982) 1 MLJ 204.

[50] *S.Kulasingam & Anor v Commissioner of Lands, Federal Territory & Anor* (1982) 1 MLJ 204, hlm 211.

[51] MP Jain, Xavier Grace, Compulsory Acquisition of Land in Malayia (PT I) [1996] 2 *MLJ* xxiv https://www.lexisnexis.com/ap/auth/ (5 Januari 2011).

[52] Benton Helen Hemmingway (pyt.), *The New Encyclopaedia*, Britannica Edisi 15, Chicago, 1978.

[53] [1960] *MLJ* 82.

[54] Mohd Noor Alam SM Hussain, Badrah Yussof, 'Keadilan Asasi', (1990), 2 *KANUN* 1, hlm 10.

[55] Mohd Noor Alam SM Hussain, Badrah Yussof, 'Keadilan Asasi', (1990), *2 KANUN* 1, hlm 11.

[56] Mohd Noor Alam SM Hussain, Badrah Yussof, 'Keadilan Asasi', (1990), ***2*** *KANUN* 1, hlm. 10.

[57] [1996] 1 MLJ 481.

[58] [2008] 4 MLJ 309.

[59] [2008] 4 MLJ 309, hlm 375.

[60] [2008] 4 MLJ 309, hlm 378.

[61] [1985] AC 374.

[62] Artikel 18 & 19 Deklarasi yang diluluskan pada 13 September 2007.

[63] Noor 'Ashikin Hamid , Noraida Harun, 'Hak Orang Asli Terhadap Tanah', hlm 11.

[64] [2101] 2 MLJ 1.

[65] Lihat seksyen 340(3) KTN.

[66] Lihat seksyen 340 KTN.

[67] Seksyen 323(1) menyatakan bahawa: "Orang-orang dan badan-badan yang atas permintaan siapa suatu kaveat sendirian boleh dimasukkan adalah: (a) mana-mana orang atau badan yang menuntut hak milik, atau apa-apa kepentingan yang boleh daftar…atau mana-mana hak kepada hak milik atau kepentingan sedemikian; (b) mana-mana orang atau badan yang menuntut yang dia berhak mendapat faedah di bawah mana-mana amanah yang menyentuh apa-apa tanah atau kepentingan sedemikian; dan (c) penjaga atau orang yang mewakili mana-mana remaja yang menuntut sebagai berhak seperti yang disebutkan dalam perenggan (b)".

[68] Cherly Nicholson, Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors: The aftermath [2010] 6 *CLJ* xxxix http://www.cljlaw.com/membersentry/default.asp?Login=Member (1 Januari 2011).

[69] Rujuk kes *Re Application of Tan Oon & Ors v Pemungut Hasil Tanah, Kuantan* [1985] 2 MLJ 67.

[70] Tengku Elias Mahmood, *Sistem Pemegang Adat dan Undang-undang Mengenai Tanah Di Negeri-negeri Melayu,* Bintang Dahlia Sendiran Berhad, Kelantan, 2006, hlm xxiv.

[71] [1971] 1 MLJ 96.

RUJUKAN

Cheah Wui Ling. 2004. *SagongTasi and Orang Asli Land Rights in Malaysia: Victory, Milestones or False Start?* http://www2.warwick.ac.uk/fac/soc/law/elj/lgd/2004_2/cheah [8 Ogos 2008].

Edwin, C. 1990. The Ambivalent Mind In Compulsory Acquisition: Amending A Section 8 Declaration? *CLJ* 2: xii http://www.cljlaw.com/membersentry/articlessearchengine.asp [1 Januari 2011].

Hemmingway, B.H. (pyt.). 1978. *The New Encyclopaedia*. Edisi 15. Chicago: Britannica.

Jain, M.P. 1989. *Administrative Law of Malaysia and Singapore.* Kuala Lumpur: Malayan Law Journal.

Jain, M.P. dan Xavier, G. 1996. Compulsory Acquisition of Land in Malayia (PT I). *MLJ* 2: xxiv https://www.lexisnexis.com/ap/auth/ [5 Januari 2011].

Mohd Noor Alam SM Hussain dan Badrah Yussof. 1990. Keadilan Asasi. *KANUN* 2: 1.

Nicholson, C. 2010. Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors: The Aftermath. *CLJ* 6: xxxix http://www.cljlaw.com/membersentry/default.asp?Login=Member [1 Januari 2011].

Noor 'Ashikin Hamid dan Noraida Harun. 2009. Hak Orang Asli Terhadap Tanah. KANUN 21(2).

Salleh Buang. 1989. *Malaysian Torrens System*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Salleh Buang. 2004. *Questions over Malay reserve land* http://www.hba.org.my/articles/salleh_buang/2004/questions.htm [7 Februari 2011].

Suhaimi Othman. 2008. Isu Dan Masalah Dalam Pengambilan Tanah. 3 *Days Course on Land Legislation Proceedings.* Palm Garden Hotel, Putrajaya.

Suhaimi Othman. 2008. Penipuan Dalam Urusan Tanah: Isu Dan Penyelesaian. *Jurnal INSTUN* Jil. 2 http://www.instun.gov.my/index2.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=189&Itemid=99999999 [1 Januari 2011].

Tengku Elias Mahmood. 2006. *Sistem Pemegang Adat Dan Undang-undang Mengenai Tanah Di Negeri-negeri Melayu.* Kelantan: Bintang Dahlia Sdn. Bhd.

Yogeswaran Subramaniam. 2007. http://www.aliran.com/index.php?option=com_content&view=article&id=343:payback-time&catid=47:2007-6&Itemid=10 [24 April 2009].

Yogeswaran Subramaniam. 2007. A Review of "The Orang Asli Cases and Property Rights": An Aboriginal Title Perspective. *Malayan Law Journal* 7: 7.

Noor 'Ashikin binti Hamid
Pensyarah
Fakulti Undang-undang dan Hubungan Antarabangsa
Universiti Sultan Zainal Abidin (UniSZA)
Kampus Gong Badak
21300 Kuala Terengganu
Terengganu.
Emel: shikin@unisza.edu.my

Noraida binti Harun
Pensyarah
Fakulti Undang-undang dan Hubungan Antarabangsa
Universiti Sultan Zainal Abidin (UniSZA)
Kampus Gong Badak
21300 Kuala Terengganu
Terengganu.
Emel: noraida@unisza.edu.my

Nazli bin Ismail @ Nawang
Pensyarah
Fakulti Undang-undang dan Hubungan Antarabangsa
Universiti Sultan Zainal Abidin (UniSZA)
Kampus Gong Badak
21300 Kuala Terengganu
Terengganu.
Emel: inazli@unisza.edu.my